

Federführung: 51-Kinder- und Jugendarbeit	Datum: 22.06.2015
Produkt: 51.01 Jugendarbeit, Kinder- und Jugendschutz	

Beratungsfolge: Rat der Stadt Coesfeld	Sitzungsdatum: 25.06.2015	Entscheidung
---	------------------------------	--------------

Sirksfelder Schule - Umbau- und Erweiterungsmaßnahme

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt in Abänderung seiner Beschlussfassung zur Vorlage 333/2014:

1. Die Baumaßnahme zum Umbau und zur Erweiterung der Sirksfelder Schule wird in zwei selbstständige Bauabschnitte unterteilt:
 - 1. Bauabschnitt (voraussichtliches Ausgabevolumen von 1,046 Mio. €)
 - o Abriss und Neubau des Anbaus
 - o Erneuerung von Dach und Heizung (im Hauptgebäude)
 - o alle Arbeiten im Keller und Erdgeschoss des Hauptgebäudes
 - 2. Bauabschnitt (voraussichtliches Ausgabevolumen von 226 T€)
 - o Ausbau des Dachgeschosses (über dem Hauptgebäude und dem Anbau) zum Haus II
2. Der Rat ist damit einverstanden, dass zunächst nur der 1. Bauabschnitt unter Inanspruchnahme der zugesagten Landesförderung in Höhe von 387.000 € erstellt wird. Der Zuschuss der Stadt beträgt für den 1. Bauabschnitt max. 350.000 €. Die Höhe der städtischen Ausfallbürgschaft zur Absicherung eines Vereinsdarlehens zur Erstellung des 1. Bauabschnitts beträgt 90.000 €.
3. Die Erstellung des 2. Bauabschnitts wird baldmöglichst angestrebt, wird aber zunächst zurückgestellt, bis die Gesamtfinanzierung auch für diese Maßnahme gesichert ist. Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit dem Verein weitere Fördermöglichkeiten, insbesondere durch das LEADER-Programm, auszuloten und möglichst zu nutzen. Der Zuschuss der Stadt beträgt für den 2. Bauabschnitt max. 50.000 €. Die Höhe der städtischen Ausfallbürgschaft zur Absicherung eines weiteren Vereinsdarlehens zur Erstellung des 2. Bauabschnitts beträgt 40.000 €. Sobald die Gesamtfinanzierung des 2. Bauabschnitts gesichert ist, kann der Zuschuss an den Verein ausgezahlt und die Ausfallbürgschaft übernommen werden.

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 18.12.2014 (Vorlage 333/2014) zur Förderung der Umbau- und Erweiterungsbaumaßnahme an der Sirksfelder Schule beschlossen:

1. *„Es wird beschlossen, die Instandsetzung und Erweiterung der „Sirksfelder Schule“, die mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rd. 1,3 Mio. € kalkuliert ist, durchzuführen. Die Abwicklung der gesamten Baumaßnahme wird dem Verein Freizeit- und Bildungsstätte der kath. Jugend Coesfeld e.V. (Verein) übertragen. Alle Planungsschritte sind im Einvernehmen mit der Stadt vorzunehmen. Einzelheiten sind in einem schriftlichen Vertrag festzulegen. Der Verein trägt alle Kosten, die in Verbindung mit der Baumaßnahme stehen und erhält von der Stadt einen Zuschuss in Höhe von maximal 400.000 €. Der Verein trägt das volle Kostenrisiko.*
2. *Es wird beschlossen, dass die Stadt Coesfeld eine provisionsfreie Ausfallbürgschaft in Höhe von bis zu 100.000 € zur Absicherung eines Darlehens des Vereins zur Finanzierung der Baumaßnahme übernimmt.
Es wird beschlossen, dass die Stadt Coesfeld eine provisionsfreie Ausfallbürgschaft in Höhe von bis zu 650.000 € zur Absicherung eventueller Rückforderungsansprüche des Landes aufgrund Wegfalls der Zweckbindung übernimmt.*
3. *Es wird beschlossen, den bestehenden Mietvertrag über die ehemalige Schule nebst Wohnung und Nebengebäude - zu den bisherigen Bedingungen – bis zum 31.12.2041 zu verlängern.*
4. *Die Beschlüsse 1. bis 3. ergehen unter dem Vorbehalt der haushaltsmäßigen Bereitstellung durch den Haushalt 2015 und unter dem Vorbehalt, dass der Verein die Gesamtfinanzierung der Maßnahme nachweist.“*

Der Verein Freizeit- und Bildungsstätte der kath. Jugend Coesfeld e.V. (Verein Sirksfelder Schule) hat anschließend absprachegemäß beim Landesjugendamt eine Landesförderung aus dem Kinder- und Jugendförderplan des Landes in Höhe von 650.000 € beantragt. Zugesagt wurden Anfang Mai jedoch lediglich 387.000 €, so dass eine Deckungslücke von 263.000 € entstanden ist. Zugleich wurde der Verein um Mitteilung gebeten, wie die Gesamtfinanzierung der geplanten Baumaßnahme gesichert werden könne (s. Vorlage 137/2015).

Sowohl Vertreter des Vereins Sirksfelder Schule als auch die Verwaltung haben anschließend in zahlreichen Gesprächen mit verschiedenen Landesbehörden und Institutionen eruiert, ob und ggfs. wie die Gesamtfinanzierung der Maßnahme, insbesondere in der kurzen Zeit bis zum geplanten Maßnahmebeginn (September 2015), sicher gestellt werden kann. Zielrichtung war und ist, eine finanzielle Mehrbelastung der Stadt zu vermeiden. Aus den Gesprächen wurde die grundsätzliche Bereitschaft zur positiven Begleitung und auch die grundsätzliche Möglichkeit zur weiteren Förderung des Projektes zwar deutlich, allerdings ist es derzeit nicht möglich, eine verbindliche und belastbare weitere Förderzusage zu erhalten. Das gilt sowohl in Bezug auf höhere Landesmittel nach dem Kinder- und Jugendförderplan des Landes bzw. eine weitere Förderung in späteren Jahren (z.B. 2017) als auch in Bezug auf die Förderung aus einem anderen Förderprogramm.

Grundsätzlich förderfähig ist die Umbau- und Erweiterungsbaumaßnahme Sirksfelder Schule voraussichtlich über das „LEADER-Programm“. Für die neue Förderperiode, in die Coesfeld ebenfalls als LEADER-Kommune aufgenommen wurde, sind die Förderrichtlinien jedoch noch zu verabschieden und auch das Förderungsmanagement ist noch einzurichten. Es wird damit gerechnet, dass dies bis Ende des Jahres 2015 erfolgt ist. Sobald die notwendigen Strukturen bestehen, soll ein Förderantrag auf LEADER-Mittel gestellt werden. Auch wenn die Aussichten für eine LEADER-Förderung als gut angesehen werden, ist eine belastbare Förderzusage derzeit nicht möglich.

Die Ausfinanzierung der Gesamtbaumaßnahme lässt sich derzeit daher leider nicht darstellen.

Der Vereinsvorstand hat sich mit der vorliegenden Situation intensiv auseinander gesetzt. Mangels Ausfinanzierung der Gesamtmaßnahme wurde die Teilbarkeit in selbstständige Bauabschnitte geprüft, um mit den vorhandenen Fördergeldern und Eigenmitteln zunächst den

wesentlichen Teil der Maßnahme zu verwirklichen und sich gleichzeitig die Möglichkeit der anschließenden Förderung eines weiteren Bauabschnittes offen zu halten.

Baukosten

Das beauftragte Architekturbüro hat daher die Planung und Kostenaufstellung überarbeitet, eine Teilung in zwei selbstständige Bauabschnitte vorgesehen und diese mit detaillierten Kostenschätzungen hinterlegt.

Der **1. Bauabschnitt** erfordert danach einen Betrag in Höhe von rd. **1,046 Mio. €** Dieser Bauabschnitt enthält folgende Maßnahmen:

- Abbruch und Neuerrichtung des Anbaus
- Erneuerung von Dach und Heizung (Hauptgebäude)
- alle Arbeiten im Keller und Erdgeschoss des Hauptgebäudes

Damit wäre das sog. „Haus I“ mit 33 Betten und dem neuerrichteten Anbau mit allen vorgesehenen Funktionen vollständig nutzbar. Zugleich würden im Keller und Erdgeschoss des Hauptgebäudes die notwendigen Vorarbeiten getätigt, damit zeitversetzt auch der 2. Bauabschnitt entstehen kann.

Der **2. Bauabschnitt** erfordert voraussichtlich einen Betrag in Höhe von rd. **226.000 €** und beinhaltet den

- Ausbau des Dachgeschosses (über dem Hauptgebäude und dem Anbau) zum „Haus II“

Im sog. „Haus II“ waren bisher 12 Betten. Nach der Erweiterung sollen es 15 Betten sein, die somit erst mit der Realisierung des 2. Bauabschnitts nutzbar wären.

Insgesamt sind nach der neuen Kostenaufstellung zur Realisierung beider Bauabschnitte voraussichtlich **1.272.000 €** erforderlich, damit sogar leicht weniger als die bisher veranschlagten 1,3 Mio. € Ursache dafür ist u.a., dass im Rahmen der zwischenzeitlich bereits erteilten Baugenehmigung im Keller des Hauptgebäudes die Bestandssituation brandschutztechnisch teilweise als ausreichend erachtet wurde.

Finanzierung 1. Bauabschnitt

Um mit den Fördergeldern, Zuwendungen sowie den möglichen Eigen- und Kreditmitteln des Vereins zunächst den 1. Bauabschnitt realisieren zu können, ist daher eine Gesamtfinanzierung in Höhe von **1,046 Mio. €** sicher zu stellen. Dabei ist die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Vereins einzubeziehen.

- **Landesförderung:** Der Zuwendungsbetrag der Landesförderung sollte bei 50 %-iger Förderung ursprünglich 650.000 € betragen. Nach den Mitteleinplanungsgesprächen des Landes liegt die Begrenzung nun bei **387.000 €** Da im Rahmen des Kinder- und Jugendförderplanes des Landes eine bis zu 70 %ige Förderung möglich ist, dürfte auch eine Reduzierung der zuwendungsfähigen Aufwendungen aufgrund der bauabschnittsweisen Errichtung nicht kritisch sein. Mit dem Landesjugendamt wird das voraussichtlich bis zur Ratssitzung abgestimmt werden können.
- **Zuwendung der Stadt:** Für die Gesamtmaßnahme (Haus I und Haus II) wurde bisher ein städtischer Zuschuss in Höhe von insgesamt 400.000 € vorgesehen. Wird nunmehr zunächst nur Haus I (einschl. Neubau und Vorbereitung für Haus II) errichtet, soll in Abstimmung mit dem Verein der städtische Anteil dafür **350.000 €** betragen. Für die zeitversetzte Baumaßnahme „Haus II“ stünden dann noch 50.000 € zur Verfügung.

- **Kreditaufnahme des Vereins:** Der Verein hatte für die Gesamtmaßnahme eine Kreditaufnahme in Höhe von 100.000,- € vorgesehen. Für den 1. Bauabschnitt ist nunmehr ein Kredit in Höhe von **90.000,- €** eingeplant. Damit reduziert sich die jährliche Belastung für den Schuldendienst leicht und für die Realisierung des 2. Bauabschnitts „Haus II“ bleibt ein größerer Spielraum (s. unten).
- **Eigenmittel des Vereins:** Zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme war bisher vorgesehen, dass der Verein 150.000 € aus der über viele Jahre für diese Maßnahme angesparten Rücklage beisteuert. Ein Teil der Rücklage (35.400 €) sollte zudem zur Kompensation von ausfallenden Belegungsgebühren während der Bauphase dienen. Um nunmehr den 1. Bauabschnitt trotz geringerer Landesmittel finanzieren zu können, ist der Verein bereit und auch – nach einem recht gut verlaufenden Jahr 2015 – in der Lage, insgesamt **174.400 €** aus der Rücklage zur Finanzierung des 1. Bauabschnittes beizusteuern. Außerdem unterstützt eine für das Jahr 2016 verbindlich zugesagte Spende der Bücking'schen Jugendstiftung in Höhe von 50.000 € die Kassenlage des Vereins, so dass damit zum einen wegen der Bauphase ausfallende Belegungsgebühren im Jahr 2016 kompensiert werden und zum anderen ein „Überschuss“ im Jahr 2016 in Höhe von **39.400 €** entsteht, der zur Finanzierung der Baumaßnahme beitragen kann (s. Anlage 1).

Sowohl für die Kreditaufnahme des Vereins als auch für die Entnahme aus der Rücklage und den „Überschuss“ 2016 ist die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Vereins wichtig. Dabei darf für die schlüssige Darstellung der Gesamtfinanzierung des 1. Bauabschnitts insoweit natürlich nur auf den 1. Bauabschnitt abgestellt werden. Der Vereinsvorstand hat daher unter der Prämisse, dass nur der 1. Bauabschnitt errichtet würde (worst case), eine neue Haushaltsprognose bis zum Jahr 2021 aufgestellt. Diese ist der Vorlage als **Anlage 1** beigefügt. Wie sich aus den Erläuterungen zur Haushaltsprognose ergibt, berücksichtigt sie ab 2016 lediglich 80 % der bisher veranschlagten Mieteinnahmen, da Haus II in diesem Szenario entfiel und in der Vergangenheit rd. 20 % der Einnahmen beisteuerte. Berücksichtigt sind in dieser Prognose - wie bisher - steigende Lohnaufwendungen ab dem Jahr 2018, jedoch nur noch 85 % der bisher veranschlagten Personalkosten, weil der Aufwand für die Betreuung von Haus II entfiel. Zudem sind anteilig angepasste Energiekosten sowie die jährliche Zins- und Tilgungslast (5.130 €) bei einer Kreditaufnahme von 90.000 € berücksichtigt. Wie in der Ursprungskalkulation ist eine Erhöhung der Belegungsgebühren ab 2016 (auf 12/13 €) und 2020 (auf 13/14 €) zugrunde gelegt worden.

Es zeigt sich, dass unter den getroffenen Annahmen die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Vereins nachvollziehbar ist.

Der Verein rechnet fest damit, dass – zeitversetzt - auch der 2. Bauabschnitt zur Realisierung kommt. Das wäre sowohl für das Profil des Hauses als auch für die Erwirtschaftung von weiteren Deckungsbeiträgen sinnvoll. Daher ist auch für den Fall, dass der 2. Bauabschnitt errichtet und ab 2017 belegt werden kann, eine separate Haushaltsprognose erstellt worden. Diese ist der Vorlage als **Anlage 2** beigefügt.

Finanzierung 2. Bauabschnitt

Für die Realisierung des 2. Bauabschnitts ist ein Ausgabevolumen in Höhe von rd. **226.000 €** kalkuliert worden.

Im Rahmen einer LEADER-Förderung kann mit einem Zuwendungssatz von 65 % gerechnet werden, bzw. einer Landesförderung in Höhe von rd. **146.900 €** Als städtische Zuwendung stünden für den 2. Bauabschnitt weitere **50.000 €** zur Verfügung.

Der Restbetrag müsste zusätzlich vom Verein als Kredit aufgenommen werden. Aus der Anlage 2 lässt sich die Haushaltsprognose des Vereins für dieses Szenario entnehmen. Erkennbar wird, dass im Jahr 2016 die Zuführung in den Investitionshaushalt um rd. 13.000 € geringer ausfällt und der Kreditaufwand in diesem Jahr steigt. Das liegt insbesondere daran, dass die Personalkosten in diesem Fall nicht auf 80 % reduziert werden, im Jahr 2016 aber noch keine entsprechenden Mieteinnahmen für Haus II veranschlagt sind. Insgesamt würde der Verein zur Erstellung beider Bauabschnitte einen Kredit in Höhe von 130.000 € aufnehmen müssen, somit **40.000 €** mehr als bei der Finanzierung des 1. Bauabschnitts. Der Schuldendienst steigt entsprechend. Aus der Anlage 2 lässt sich die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Vereins bis 2021 für diese Entwicklung (höherer Schuldendienst; 100 % der Personal- und übrigen Kosten; 100 % der Mieteinnahmen) entnehmen.

Dem Verein liegt ein Kreditangebot mit 1,7 % Zinsen bei 25 jähriger Laufzeit vor. Der Schuldendienst dafür fällt mit kalkulierten 7.410 €/Jahr in etwa so hoch aus, wie die ursprünglich angenommene Belastung von 7.500 /Jahr, die allerdings bei einem Kreditvolumen in Höhe von 100.000 € von einer 20-jährigen Laufzeit ausging.

Wenn der 2. Bauabschnitts und damit die Gesamtmaßnahme sich tatsächlich – etwa mittels einer LEADER-Förderung - realisieren lassen, verschieben sich die Finanzierungsanteile insgesamt wie folgt:

Bisher

Gesamtvolumen 1,3 Mio. €	
LWL	650.000 €
Stadt	400.000 €
Verein	250.000 €
	davon 150.000 € Rücklage
	100.000 € Kredit

Neu

Gesamtvolumen 1,272 Mio. €	
LWL	387.000 €
LEADER	146.900 €
Stadt	400.000 €
Verein	338.000 €
	davon 130.000 € Kredit
	208.000 € Eigenmittel

Auswirkungen für die Stadt ergäben sich zum einen in der Verteilung des städtischen Zuschusses auf die beiden Bauabschnitte. Außerdem ändert sich die Höhe der Bürgschaften, die für den Vereinskredit und zur Absicherung evtl. Rückforderungsansprüche des Landes gegeben werden. In der Summe fallen die Bürgschaften geringer aus aufgrund der höheren Eigenbeteiligung des Vereins und des geringeren Gesamtvolumens.

Anlagen:

Anlage 1: Haushaltsprognose bis 2021 „nur Ausbau Haus I in 2015/16“

Anlage 2: Haushaltsprognose bis 2021 „Belegung Haus I und Haus II“